

Protokół nr 09/2023
z posiedzenia Rady Nadzorczej Spółdzielni im. Władysława Orkana
w Limanowej
z dnia 25 września 2023 roku

Posiedzenie odbyło się na świetlicy Spółdzielni Mieszkaniowej im. Władysława Orkana w Limanowej przy ul. Jana Pawła II 19.

W posiedzeniu udział wzięli:

1. Pan Kita Bartłomiej – Przewodniczący
2. Pani Kita Zofia – zastępca Przewodniczącego
3. Pan Jasica Krzysztof – sekretarz
4. Pani Judka Agata- nieobecna
5. Pan Jeż Wawrzyniec
6. Pan Ryś Bartłomiej
7. Pan Ryś Piotr
8. Pan Toporkiewicz Jakub
9. Pan Ryś Grzegorz

W spotkaniu udział wzięli członkowie Zarządu:

-Pan Piotr Zoń – zastępca Prezesa Zarządu

Oraz pracownicy Spółdzielni Mieszkaniowej:

_____ tarczy Inspektor
ds. GZM i księgowy
_____ konserwator
_____ główna księgowa
_____ – inspektor ds. księgowych

Lista obecności w załączeniu

Porządek posiedzenia:

1. Przyjęcie porządku obrad.
2. Przyjęcie protokołu z ostatniego posiedzenia.
3. Przygotowanie kotłowni do sezonu grzewczego
4. Zatwierdzenie zmiany stawki na centralne ogrzewanie na IV kw. 2023 rok
5. Zatwierdzenie stawki na koszty utrzymania centralnego ogrzewania na 2024 rok
6. Zatwierdzenie zmiany stawki na fundusz remontowy na 2024 rok
7. Zatwierdzenie zmiany stawki opłat dla lokali mieszkalnych na 2024 rok
8. Sprawy wniesione

Ad. 1. Na początku spotkania Przewodniczący Bartłomiej Kita przywitał członków Rady Nadzorczej oraz zaproszonych gości a następnie odczytał porządek obrad który został przyjęty bez zmian podczas głosowania.

U c h w a ł a nr 25/2023

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej im. Władysława Orkana w Limanowej w sprawie

przyjęcia porządku posiedzenia

*Rada Nadzorcza Spółdzielni na podstawie § 7 regulaminu
postanawia
przyjąć porządek posiedzenia i zgodnie z nim prowadzić zebranie.
Uchwała została podjęta jednomyślnie.*

Ad.2. Następnie odczytano protokół z poprzedniego posiedzenia który, został przyjęty bez uwag.

Uchwała nr 26/2023

*Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej im. Władysława Orkana w Limanowej
w sprawie*

przyjęcia protokołu

*Rada Nadzorcza Spółdzielni na podstawie § 7 regulaminu
postanawia*

przyjąć protokół z posiedzenia Rady Nadzorczej z dnia 21.08.2023 r. bez uwag. Uchwała została podjęta jednomyślnie.

Na podstawie listy obecności podpisanej przez 8 członków Rady stwierdzono prawomocność posiedzenia Rady i władność do podejmowania uchwał.

Ad.3.

Pan Piotr Zoń odczytał pismo od Pana Prezesa Tadeusza Gawrona dotyczące przygotowania kotłowni do sezonu grzewczego. Następnie Pan Jasica Krzysztof dopytywał czy kotłownia zasilająca osiedle Piłsudskiego II jest już całkowicie sprawna oraz czy Pan Piotr Zoń ma informacje czego dotyczyło spotkanie panów serwisanta, projektanta, wykonawcy kotłowni oraz Prezesa w w/w kotłowni. Pan Vice Prezes oznajmił że nie ma takiej wiedzy.

Ad.4.

Przez Główną Księgową, Panią _____ została przedstawiona analiza wysokości opłat na centralne ogrzewanie dla lokali mieszkalnych od 01.10.2023 roku.
Uchwała 27/2023 w załączniku wraz ze sposobem głosowania.

Przez Główną Księgową Panią _____ została przedstawiona analiza wysokości opłat na centralne ogrzewanie dla lokali użytkowych od 01.10.2023 roku.
Uchwała 27/2023 w załączniku wraz ze sposobem głosowania.

Ad.5.

Członkom Rady Nadzorczej została na początku posiedzenia przedstawiona uchwała dotycząca opłat na obsługę centralnego ogrzewania oraz wysokość opłat na centralne ogrzewanie dla lokali mieszkalnych od 01.01.2024 roku której, Rada Nadzorcza nie uchwaliła ponieważ, nie została ona wcześniej dostarczona i członkowie nie mieli możliwości zapoznania się z jej treścią. Nadmienić należy że Pani Główna Księgowa przedstawiła tylko powierzchownie co składa się na cenę obsługi kotłowni, co było niewystarczające dla RN i dlatego poprosili o szczegółowe wyliczenia które, mają zostać przesłane.

Ad.6.

Przez Główną Księgową, Panią _____ została przedstawiona analiza wysokości opłat na fundusz remontowy dla lokali mieszkalnych i użytkowych od 01.01.2024 roku.,

Uchwała 29/2023 w załączniku wraz ze sposobem głosowania.

Ad.7.

Przez Główną Księgową, Panią _____ została przedstawiona analiza wysokości opłat dla lokali mieszkalnych od 01.01.2024 roku.

Uchwała 30/2023 w załączniku wraz ze sposobem głosowania.

Ad.8.

Przez Główną Księgową, Panią _____ / została przedstawiona analiza wysokości opłat dla garaży od 01.01.2024 roku.

Uchwała 31/2023 w załączniku wraz ze sposobem głosowania.

Przy uchwaleniu każdej uchwały poszczególni członkowie dopytywali na podstawie jakich dokumentów są wyliczane konkretne kwoty ponieważ, są duże różnice w stawkach CO na poszczególnych osiedlach. Członkowie RN zwrócili uwagę by warto przeanalizować umowy podpisane z dostawcą gazu, ponieważ zbyt duża zamówiona moc przyłączeniowa powoduje drastyczne podniesienie kosztów CO.

Jeden z członków RN prosił o wyjaśnienia czy przy procentowym wzroście cen gazu automatycznie i proporcjonalnie wzrosła również obsługa CO. Nie było jednoznacznej odpowiedzi ze strony Członka Zarządu jak i zaproszonych pracowników spółdzielni.

Pani _____ la stanowisku starszego inspektora ds. GZM przedstawiła swój zakres obowiązków. Wskazała jak i kiedy przeprowadza kontrole oraz jak są wydawane środki czystości. Pan Krzysztof Jasica wnioskował o zaopatrzenie we worki na śmieci koszy umiejscowionych przy ławkach. Rada Nadzorcza zaznaczyła by popracować nad zmianą regulaminu tak aby usprawnić prace pracowników biurowych w zakresie nadzoru dotyczącego działalności GZM. Pan Wice Prezes Zarządu zaproponował rotacje miejsc Pań Sprzątających w celu poznania wszystkich obiektów przez pracowników.

Pani _____ przedstawił sposób działań konserwatorów wskazując na problem ze składowaniem gruzu oraz pozostałych materiałów budowlanych. RN zaproponowała żeby utworzyć dwie grupy konserwatorów tak aby usprawnić pracę. Członkowie Rady dopytywali dlaczego Zarząd zleca zewnętrzną firmą np. malowanie klatek kiedy mają do dyspozycji konserwatorów zatrudnionych na etatach. Zgłaszano również problem z brakiem odśnieżania chodników wokół bloków mieszkalnych w okresie zimowym w dni weekendowe. Poszczególni członkowie rady również dopytywali dlaczego nadal jest zatrudniony pan do koszenia trawy który, był tylko w zastępstwie a obecna grupa konserwatorów jest już w komplecie.

Na zebraniu RN była również omawiana kwestia subkont gdzie Pani Główna Księgową _____ poinformowała o wysokości utrzymywania rachunku oraz kosztach związanych ze zmianą oprogramowania. Temat jest cały czas aktualny i RN będzie analizowała i porównywała korzyści z takiego rozwiązania.

Pan Wice Prezes- Piotr Zoń skierował zapytanie do Członka RN, Pana Piotra Rysia który jest mieszkańcem bloku przy ul. Ks. Kowalskiego nr 7 odnośnie zasłyszanych plotek założenia Wspólnoty Mieszkaniowej w/w osiedlu.

Pan Piotr Ryś potwierdził że została uruchomiona procedura ponieważ, mieszkańcy zrobili analizy porównawcze cen za centralne ogrzewanie, eksploatacje oraz fundusz remontowy

i w ich sytuacji pozostanie dalej w Spółdzielni Mieszkaniowej jest bardzo niekorzystne. Decyzja odłączenia podyktowania jest szukaniem oszczędności. Pan Piotr Ryś zaznaczył jednak że dopóki jest członkiem rady będzie pracował dla dobra wszystkich mieszkańców szukając oszczędności na różnych płaszczyznach.

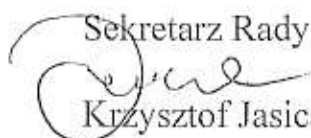
Rada Nadzorcza wykazała zaniepokojenie że jeżeli poszczególne osiedla będą zakładać wspólnoty mieszkaniowe to koszty utrzymanie zarządu wraz z pracownikami biurowymi jaki i gospodarczymi nie zmniejsza się co z kolei podniesie czynsz pozostałym ludziom doprowadzając do zadłużenia mniej sytuowanych mieszkańców.

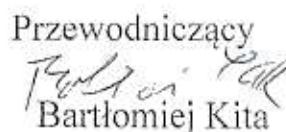
Pan Krzysztof Jasica zwrócił również uwagę by pomyśleć nad przeprowadzeniem inwentaryzacji wszystkich zaworów ponieważ, są one w fatalnym stanie tj. urwane pokrętła, skorodowane oraz nie spełniające swojej funkcji mogą doprowadzić do nieszczęścia. Prosił również by zastanowić się jak rozwiązać kwestie kominów wentylacyjnych które, szczególnie w okresie zimowych kiepsko działają pomimo obowiązkowego założenia przez SM wentarów w oknach mających na celu poprawę ich funkcjonowania.

Zwrócono również uwagę że w końcowych (zbiorczych) protokołach kominiarskich są zalecenia Mistrza Kominiarskiego- Pana Marka Biedronia a Zarząd SM nie wywiązuje się z nich prawidłowo. Jednym z wytycznych jest założenie ocieplanych deflektorów które, mogą poprawić jakość działania wentylacji. Obecnie z funduszy mieszkańców zostały założone bez atestów, nieocieplane, metalowe pudła co może prowadzić do zbyt dużego wychładzania spalin w okresie zimowym czego skutkiem może być powstanie odwrotnego ciągu kominowego. Pan Vice Prezes obiecał ocieplenie jednego z wylotów w celu sprawdzenia czy będzie miało to wpływ na poprawę funkcjonowania wentylacji. RN zaznaczyła również że trzeba pomyśleć o przeprowadzenie inwentaryzacji kominów. Była również omawiana kwestia rzekomego czyszczenia kominów z dachu gdzie w konsekwencji takie rozwiązanie nie przynosi żadnego rezultatu ponieważ, w środku są przy kanaliki (półki) uniemożliwiające sięgnięcie szczotką na poniższe kondygnacji.

Członek RN, Pan Jakub Toporkiewicz dopytywał o kwestie związaną z malowanie dachu na budynku w którym mieści się biuro SM oraz czy nadal są zabezpieczone pieniądze na ten cel.

Termin następnego spotkania Członków RN 09.10.2023 rok.

Sekretarz Rady

Krzysztof Jasica

Przewodniczący

Bartłomiej Kita